

Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger

Erhvervsstyrelsen har udsendt ”Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger”. Der er tale om en gennemgribende opdatering af den tidligere vejledning ”Sådan laver du et gennemskueligt regnskab for din andelsboligforening”. I lighed med de tidligere udgaver af vejledningen, er opdateringen foretaget i samarbejde med en række interessenter¹.

Dette notat er udarbejdet med det formål at skabe overblik over de væsentligste ændringer i vejledningen, som er oplyst i bilaget ”Oversigt over ændringer”. Notatet indeholder alene en overordnet beskrivelse og der henvises til selve vejledningen for en fuld gennemgang.

Erhvervsstyrelsen henleder opmærksomheden på, at de dele af vejledningen, som omhandler andelsboligloven og tilhørende regulering, hører under Indenrigs- og Boligministeriet. Spørgsmål vedrørende andelsboligloven mv. skal derfor rettes til Indenrigs- og Boligministeriet. Spørgsmål vedrørende årsregnskabsloven rettes til Erhvervsstyrelsen.

Ændringer til vejledningen (ekskl. modelregnskab)

1. Det retvisende billede

Andelsboligforeninger adskiller sig på flere måder fra almindelige virksomheder, herunder kapitalselskaber. Vejledningens afsnit om det retvisende billede er opdateret for bedre at afspejle dette.

2. Ejendommen

2.1 Værdiansættelse

Vejledningen præciserer, at en forening kan værdiansætte ejendommen i årsregnskabs balance til kostpris eller til dagsværdi.

Dagsværdi til brug for årsregnskabet skal være baseret på den aktuelle dagsværdi på balancedagen. En fastholdt valuarvurdering i henhold til andelsboligloven kan derfor ikke anvendes som dagsværdi efter årsregnskabsloven.

¹ Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Danske BOLIGadvokater, Ejendom-Danmark, Finansdanmark, FSR – danske revisorer, Indenrigs- og boligministeriet og Finanstilsynet.

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00
CVR-nr 10 15 08 17
E-post erst@erst.dk
www.erst.dk

ERHVERVS MINISTERIET

En forening, som anvender dagsværdi i årsregnskabet, er ikke forpligtet, efter årsregnskabsloven, til at indhente en valuarvurdering hvert år. Bestyrelsen er dog forpligtet til at foretage en konkret vurdering af ejendommens dagsværdi på hver balancedag.

Derudover er det præciseret, at den offentlige ejendomsvurdering ikke kan anvendes som værdiansættelsesmetode i årsregnskabet, hverken som princip i sig selv eller som udtryk for dagsværdi. Den offentlige ejendomsvurdering afskaffes for erhvervsjendomme, herunder andelsboligforeninger fra 2023.

2.2 Praksisændring

Andelsboligforeninger, som har værdiansat ejendommen til dagsværdi i årsregnskabets balance, kan vælge at ændre princip, så ejendommen fremadrettet værdiansættes til kostpris. Muligheden for at ændre praksis i årsregnskabet skal ses i lyset af reglerne om fastholdt værdi i andelsboliglovens § 5, stk. 3 sammenholdt med andelsboligforeningers særlige karakteristika. Ændring af praksis med henvisning til reglerne om fastholdelse kan dog kun anvendes én gang, men der er som udgangspunkt ingen frist for, hvornår den skal være anvendt.

3. Gæld i ejendommen

Metoder til opgørelse af værdien af andelsforeningernes gæld i ejendommen er udvidet, idet gælden nu også kan måles til kursværdi. Dette gælder dog kun, når ejendommen værdiansættes til dagsværdi i årsregnskabet.

Vejledningen er præciseret for så vidt angår lån, som kan indfries til kurs 100 (de såkaldt konvertible lån). Disse lån skal i årsregnskabet optages til højst kurs 100, og regnskabet skal indeholde oplysninger om, at lånet er konvertibelt.

4. Renteswap (årsregnskabsloven)

Erhvervsstyrelsen udsendte i marts 2021 en udtalelse om måling (værdiansættelse) af renteswaps i årsregnskaber for andelsboligforeninger². Udtalelsen er indarbejdet i vejledningen.

5. Tilskudsordninger

Vejledningen indeholder et nyt afsnit om den regnskabsmæssige behandling af offentlige tilskud.

Præsentationen af tilskud til dækning af omkostninger (fx vedligeholdelse af ejendommen eller renter af gæld) er ændret. Tilskud skal fremover præsenteres som en indtægt, og må ikke modregnes i de omkostninger, tilskuddet vedrører. Er tilskud til byfornyelse givet som kontanttilskud (ikke lånebaseret) indtægtsføres disse i resultatopgørelsen i takt med at tilskudsbetingelserne opfyldes.

6. Grundejernes Investeringsfond

Den regnskabsmæssige behandling af indestående og forpligtelser i henhold til Grundejernes Investeringsfond (GI) er ændret, som følge af en ændret fortolkning af årsregnskabsloven.

² Udtalelsen er tilgængelig på Erhvervsstyrelsens hjemmeside

Den tidligere metode med en hensættelse svarende til indestående på bindingskontoen hos GI kan ikke længere anvendes i årsregnskabet. Den del af årets lejeindtægt, som kan henføres til GI, skal derfor ikke længere periodiseres, men forbliver en indtægt i resultatopgørelsen.

Reservation til vedligeholdelse af ejendommen, svarende til indeståendet i GI, kan i stedet foretages via resultatdisponeringen og klassificeres som ”Andre reserver” under egenkapitalen. Reserven opløses tilsvarende via resultatdisponeringen i takt med, at foreningen afholder omkostninger, som dækkes af indeståendet hos GI.

Indestående på foreningens konto hos GI (Indbetalingsforpligtelse i henhold til Boligreguleringslovens §18 B) var tidligere klassificeret som et tilgodehavende, men skal fremover klassificeres som likvide beholdninger. Årsregnskabet skal indeholde oplysninger om størrelsen af det indestående beløb, og at der er tale om en konto, som er bundet i GI.

7. Vedligeholdelse og forbedring

Vejledningen indeholder en mere detaljeret beskrivelse til brug for foreningens skelnen mellem vedligeholdelse og forbedring af ejendommen, samt klassifikationen af omkostninger i løbende vedligeholdelse og renoveringsprojekter.

Derudover fremgår det nu af vejledningen, at større igangværende byggesager/renoveringsprojekter, skal vurderes på balancedagen med hensyn til fordeling af omkostninger mellem vedligeholdelse og forbedring.

8. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Klassifikationen af foreningens forpligtelse vedrørende indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22 er ændret. Der er tale om en hensættelse i årsregnskabet, idet forfaldstidspunktet er usikkert.

9. Vand- og varmeregnskab

Der er tilføjet et nyt afsnit om vand- og varmeregnskab.

10. Oplysninger iht. andelsboligloven mv.

Alle forhold vedrørende oplysninger iht. andelsboligloven mv. er samlet i vejledningens afsnit 4. Vejledningen indeholder dermed en mere klar opdeling af kravene i henholdsvis årsregnskabsloven og andelsboligloven mv. Der er blandt andet indarbejdet en mere detaljeret beskrivelse af de korrektioner, som typisk foretages til den regnskabsmæssige formue, når andelsværdien skal beregnes.

Modelregnskab

11. Ledelsespåtegning

Årsrapporten skal indeholde en ledelsespåtegning, hvori foreningens bestyrelse erklærer sig om regnskabets retvisende billede. Administrator er ikke en del af foreningens ledelse i denne henseende, og den tidligere ”Administrator- og bestyrelsespåtegning” er derfor erstattet med en ledelsespåtegning, som alene afgives af foreningens bestyrelse.

12. *Administratørerklæring*

En erklæring fra foreningens administrator kan medtages frivilligt, men skal i så fald udarbejdes som en særskilt erklæring. Erklæringens form og indhold aftales mellem foreningen og administrator.

13. *Revisionspåtegning*

Revisionspåtegningen er opdateret til den gældende erklæringsbekendtgørelse og gældende revisionsstandarder. Det er til enhver tid revisors ansvar at sikre, at revisionspåtegningen udarbejdes i overensstemmelse med det gældende regelsæt på tidspunktet for afgivelse af erklæringen.

14. *Resultatdisponering*

Resultatdisponeringen er ændret og er nu opdelt i en egentlig resultatdisponering og en opgørelse af årets likviditetsresultat). Resultatdisponeringen viser, hvorledes årets resultat er disponeret, herunder foretagne reservationer på egenkapitalen.

15. *Likviditetsresultat*

Opgørelsen af likviditetsresultatet har til formål at vise, om der er genereret tilstrækkelig likviditet via foreningens drift til at dække foreningens afdragsforpligtelse og lignende. Opgørelsen er frivillig.

16. *Opdeling i balancen af kort- og langfristet gæld*

Gældsforpligtelser skal som noget nyt opdeles i balancen på kort- og langfristet gæld. Dette følger af en ændring i årsregnskabslovens skemakrav og er således obligatorisk.

17. *Egenkapitalopgørelse*

Efter årsregnskabsloven er det fortsat frivilligt at medtage en egenkapitalopgørelse, men det er ikke længere tilladt at vise egenkapitalopgørelsen som en note. Vælger en forening at medtage en egenkapitalopgørelse, skal den i stedet præsenteres som en særskilt opgørelse efter balancen. Det er muligt at medtage enkelte noter vedrørende bevægelser på egenkapitalen, så længe disse noter tilsammen ikke får karakter af en egentlig egenkapitalopgørelse.

I modelregnskabet er egenkapitalopgørelsen flyttet fra noterne til en selvstændig egenkapitalopgørelse placeret i forlængelse af balancen. Opstillingsformen er endvidere ændret med henblik på at gøre opgørelsen mere overskuelig.

18. *Andelsværdi og nøgleoplysninger*

Opbygningen af modelregnskabet er ændret således, at oplysninger i relation til andelsboligloven er samlet sidst i årsregnskabet. I afsnittet om anvendt regnskabspraksis er der medtaget en mere detaljeret beskrivelse af forskelle mellem den regnskabsmæssige behandling efter årsregnskabsloven og behandlingen efter andelsboligloven af relevans for opgørelse af andelskronen. Formålet hermed er at skabe grundlag for en bedre forståelse af sammenhængen mellem egenkapitalen i årsregnskabet og foreningens formue i relation til andelskronen. Afsnittet er frivilligt.

Modelregnskabet er endvidere opdateret med eksempel på beregning af andelskronen, når foreningen anvender en fastholdt valuarvurdering samt de nye oplysningskrav i andelsboligloven, som følger af denne mulighed.

Nøgleoplysningerne er tilpasset, således at modelregnskabet alene indeholder de nøgleoplysninger, som foreningen er forpligtet til at medtage i årsregnskabet. m.v.

19. Øvrige ændringer

Beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis er tilpasset de ændringer, som er beskrevet i det ovenstående. I modelregnskabet er der taget udgangspunkt i, at den anvendte regnskabspraksis også var gældende i sammenligningsåret, selvom der er tale om ændring i forhold til den tidligere udgave af modelregnskabet.

Der er foretaget flere ændringer til den generelle præsentation af årsregnskabet med henblik på en mere enkel og overskuelig opstilling. Dette omfatter fx sammenlægning af regnskabsposter i resultatopgørelsen og ændringer af benævnelser i noterne.

Modelregnskabet indeholder en række oplysninger, som er markeret med gråt. Der er tale om eksempler på hvordan anvendt regnskabspraksis kan formuleres, når en forening anvender andre metoder til værdiansættelse mv. end foreningen i modelregnskabet, alternative noteopstillinger, frivillige noteoplysninger mv.